

Normativa e prassi

Isolamento termico lastrico solare: “traina”, pur se di proprietà esclusiva

27 Ottobre 2020

Le spese sostenute per l'intervento, effettuato dopo aver ricevuto l'autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale, sono agevolabili con la maxi-detrazione del 110 per cento

immagine generica illustrativa

Il proprietario del piano di copertura dell'edificio che, con l'ok di tutti gli altri condomini, si fa carico dell'intero costo dei lavori può fruire dello sconto fiscale sull'intero importo pagato, anche in misura eccedente rispetto a quella a lui imputabile in base all'ordinario criterio civilistico di ripartizione delle spese condominiali, ma comunque entro il limite fissato dalla disciplina del *Superbonus* in funzione del numero delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

È uno dei chiarimenti contenuti nella [risposta n. 499](#) del 27 ottobre 2020.

A interpellare l'amministrazione finanziaria, un contribuente che, possedendo un appartamento posto all'ultimo piano di un edificio composto da dieci unità immobiliari e il sovrastante lastrico solare, intende realizzare l'isolamento termico della terrazza e installarvi, previa costruzione di un apposito locale tecnico, un impianto solare fotovoltaico, con cessione a favore del Gestore dei servizi energetici (Gse) dell'energia non auto-consumata in sito. Considerato che il lastrico solare, benché di sua proprietà esclusiva, ha essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, chiederà all'assemblea condominiale l'autorizzazione a eseguire i lavori e, in deroga al principio sancito dall'[articolo 1123](#) del codice civile, a sostenere l'intera spesa.

In relazione a tali interventi, avendo intenzione di fruire del *Superbonus* ([articolo 119](#), Dl n. 34/2020), formula una serie di quesiti:

- l'intervento di isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva è agevolabile?

- l'incidenza dell'intervento su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e il miglioramento della classe energetica (requisiti prescritti dalla norma) devono riguardare l'intero condominio o il suo appartamento?
- la realizzazione dell'impianto solare rientra tra le opere ammesse al *Superbonus*?
- qual è l'ammontare massimo della detrazione?
- le fatture (e i relativi pagamenti) devono essere intestate a lui o al condominio?
- può optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (**articolo 121**, DI n. 34/2020)?

Oggetto di analisi è, dunque, la disciplina del *Superbonus* introdotta dal decreto "Rilancio", ossia la detrazione del 110%, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo, delle spese sostenute da luglio 2020 fino a tutto il 2021 per specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (compresa l'installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici.

Come chiarito in precedenti documenti di prassi (**circolare 24/2020** e **risoluzione 60/2020**), nell'ambito degli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, rientra l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici per più del 25% della superficie disperdente lorda, mentre, tra gli interventi "trainati" ammessi al *Superbonus* rientra l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica, a condizione che l'opera sia eseguita congiuntamente a un intervento "trainante" (ossia che le relative spese siano sostenute nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e quella di fine dei lavori per la realizzazione dell'intervento "trainante") e che l'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo sia ceduta al Gse. Le opere realizzate, inoltre, devono portare al miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile perché l'immobile è già nella penultima (terzultima) classe, a conseguire quella più alta. Il requisito va dimostrato tramite attestato di prestazione energetica, rilasciato - ante e post intervento - e asseverato da un tecnico abilitato. Infine, chi ha diritto al *Superbonus* può optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per lo "sconto in fattura", fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, praticato dal fornitore che ha effettuato gli interventi; quest'ultimo recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta. In alternativa, è possibile cedere a terzi (inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari) un credito d'imposta, di importo corrispondente alla detrazione (provvedimenti **8 agosto 2020** e **12 ottobre 2020**).

Alla luce del quadro normativo sinteticamente tracciato, secondo l'Agenzia delle entrate, in

relazione alla fattispecie rappresentata:

- è possibile fruire del *Superbonus* tanto per l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà, in quanto intervento "trainante", quanto per l'installazione dell'impianto fotovoltaico (ed eventualmente del sistema di accumulo integrato), da considerare intervento "trainato"
- il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio, poiché il condominio è composto da dieci unità immobiliari, è pari a 380mila [(40.000 x 8) + (30.000 x 2)]. In linea generale, ciascun condomino calcola la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà. Nel caso specifico, però, se l'assemblea condominiale autorizza i lavori e delibera che le spese saranno tutte a carico del proprietario, quest'ultimo può fruire della detrazione sull'intera somma pagata, anche oltre rispetto alla spesa a lui imputabile in base alla quota condominiale, ma comunque entro il limite massimo di 380mila euro
- i requisiti per applicare il *Superbonus* (incidenza su almeno il 25% della superficie disperdente lorda e miglioramento della classe energetica) vanno verificati con riferimento all'intero edificio, trattandosi di intervento realizzato su una parte a servizio comune
- per l'installazione dell'impianto fotovoltaico, il *Superbonus* deve essere calcolato su un importo non superiore a 48mila euro, comunque nel limite di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale. La detrazione spetta anche per l'installazione di sistemi di accumulo integrati, con un distinto tetto di 48mila euro, comunque nel limite di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo
- i documenti di spesa (e relativi bonifici) per gli interventi sul lastrico solare devono essere intestati al condominio, come qualsiasi lavoro realizzato su parti comuni dell'edificio. Gli adempimenti possono essere effettuati dall'amministratore o da un condomino delegato, perciò anche lo stesso contribuente interpellante
- i documenti di spesa (e relativi bonifici) per l'installazione dell'impianto fotovoltaico devono essere intestati al soggetto che ne sostiene le spese, in quanto intervento realizzato su singola unità immobiliare
- in luogo della fruizione diretta della detrazione, il contribuente può optare per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito corrispondente.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/isolamento-termico-lastrico-solare-traina-pur-se-proprieta>